PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN n. §9(1) BauGB

1.0.0 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAß: ZAHL DER MAX. VOLLGESCHOSSE	GRZ §19 BauNVO	GFZ §20 BauNVO	BAUWEISE §22	BEMERKUNGEN
4.1	Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO	II	0,4	0,8	o	o = offene Bauweise n. §22(2) BauNVO
4.2		II	0,4	0,6	o	
4.3		II	0,3	0,6	o	
4.4		II	0,2	0,4	o	
4.5		I	0,4	0,6	o	a = abweichende Bauweise n. §22(4) BauNVO: im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Grenzbebauung zulässig
4.6		I	0,4	0,5	o	
6.1	Mischgebiet n. §6 BauNVO	II	0,4	0,8	o	
8.1	Gewerbegebiet n. §8 BauNVO	I	0,7	0,7	o	
8.2		I	0,7	0,7	a	
8.3		II	0,7	1,6	o	

1.0.1 Nutzungen n. §4 (3) Nr.2 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe) sind nicht zulässig.

1.0.2 Nutzungen n. §6(2) Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.0.3 In Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe zulässig, von denen Anlagen keine störenden, bodennahen, gas- oder staubförmigen Geruchs- oder Schadstoffemissionen ausgehen. Die Emissionen sind gemäß Ziffer 2.4 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 27.6.86 abzuleiten.

1.1.0 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN N. §9 (2) BauGB

1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Richtungsangabe (Pfeil in Firstrichtung) verbindlich festgelegt.

1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße.

1.2.0 VERSORGUNGSANLAGEN N. §9(1)13 BauGB

1.2.1 Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind n. DIN1998 im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

1.2.2 Transformatorstationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluß an eine Garage errichtet werden, die Festsetzungen zur Dachgestalt sind anzuwenden.

1.3.0 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN N. §9(1)4 BauGB

1.3.1 Nebenanlagen dürfen höchstens ein Geschoß haben.

1.3.2 Garagen und Nebenanlagen n. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. an hierfür besonders festgesetzten Stellen zulässig. Sie dürfen die folgenden Abmessungen nicht überschreiten: LÄNGE / TRAUFHÖHE / BREITE = 7,00 / 3,00 / 5,00 m

1.3.3 Überdachungen mit höchstens zwei geschlossenen Seitenwänden für Kfz-Stellplätze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

1.3.4 Genehmigungs- und anzeigefreie Bauanlagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.0 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN N. §9(1) 25a+b BauGB

1.4.1 Vorhandene Bäume im nichtüberbaubaren Teil der Grundstücke sind auf Dauer zu erhalten.

1.4.2 Auf privaten Grundstücken sind mindestens 2 hochstämmige Obst- oder einheimische Laubbäume je 200m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

1.4.3 Zur Straßenraumgestaltung: Zur Eingrünung von Parkplätzen sind hochstämmige Bäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten, mindestens 1 Baum je 6 Pkw- oder 2 Lkw-Stellplätze.

1.4.4 Folgende Gehölze sind bei Neupflanzungen bevorzugt zu verwenden:
BERGAHORN (acer pseudoplatanus), EBERESCHE (sorbus aucuparia), FELDAHORN (acer campestre), FRÜHBLÜHENDE TRAUBENKIRSCHE (prunus padus), KORNELKIRSCHE (cornus mas), KUGELAHORN (acer platanoides), MEHLBEERE (sorbus aria 'majestica' oder sorbus x thuringiana), PFAFFENHÜTCHEN (euonymus europaeus)⊕ ROBINIE (robinia pseudoacacia), SPEIERLING (sorbus domestica), SCHWARZER HOLUNDER (sambucus nigra), VOGELKIRSCHE (prunus avium), WINTERLINDE (tilia cordata), WOLLIGER SCHNEEBALL (viburnum lantana)⊕ BESENGINSTER (sarothamnus scoparius), BUCHSBAUM (buxus sempervirens), FELDROSE (rosa arvensis), HASELNUSS (corylus avellana), HUNDSROSE (rosa canina), KREUZDORN (rhamnus cathartica), ROTES GEISSBLATT (lonicera xylosteum), SCHLEHE (prunus spinosa), SPEIERLING (sorbus domestica), WILDAPFEL (malus silvestris).
Zur Anpflanzung an Gewässern:
SCHWARZERLE, GEMEINE ESCHE, SILBERWEIDE, ASCHWEIDE, BRUCHWEIDE, LORBEERWEIDE, KORBWEIDE, OHRWEIDE.

⊕ Zur Anpflanzung auf Kinderspielplätzen nicht zulässig.

1.4.5 Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der Pflanzenzahl eines Grundstücks stellen.

1.4.6 Hochstämmige Bäume müssen von Leitungen der Deutschen Bundespost, der HEAG, der Südhessischen Gas- und Wasser-AG einen Abstand von 2,50m einhalten. Wird im Einzelfall dieses Maß unterschritten, so sind die Leitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen z.B. Einbau von Schutzrohren) vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

1.4.7 Auf den für die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen sind reihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

1.4.8 Zur Eingrünung von Gewerbegebieten: Die Parzellen sind entlang ihrer Grenzen durch reihige Gehölzpflanzungen einzugrünen. Der Mindestgehölzbestand je 200m² Grundstücksfläche beträgt: 6 Stück (Gehölzhöhe bis 3 m), 3 Stück (3 - 5 m), 1 Stück (über 5m). Für je 100m² befestigte Grundstücksfläche sind zusätzlich 4 Gehölze beliebiger Höhe anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

1.4.9 Hochstämmige Bäume müssen einen - entsprechend ihrer Wuchshöhe - ausreichenden Pflanzabstand von folgenden Anlagen einhalten: Bahnlinie der DB, Hochspannungsfreileitung

1.4.10 Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung sind Gehölze mit einer Wuchshöhe von über 3 m nicht zulässig.

1.4.11 Zur Pflege der Grundstücke (in Verbindung mit Rechtsgrundlage Nr. 9 und 10):
(1) Auf der gekennzeichneten Fläche ist durch geeignete Pflege zu gewährleisten, daß kein Wald im Sinn des Hess. Forstgesetzes entsteht. Die Art der Pflegemaßnahm bleibt im Ermessen der Eigentümer, jedoch sind innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Festsetzungen die folgenden Höchstzahlen des Gehölzbestandes durch Einschlag herzustellen: Mit Ausnahme der gesondert zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind höchstens 3 hochstämmige Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 15m) je 100m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
(2) Bei Neupflanzungen sind die niedrigwachsenden Gehölze der Liste aus 1.4.4 zu verwenden.

18.01.91 9(1)20, 2.1.0
30.01.90 8.1, nw
15.12.88 2.E
11.8.87 E
19.1.86 7/69-73
17.1.86 vor TÖB
21.1.86 Fl 7/75, LtgR, 7/82-84, 6/110
Stand: 6.1.86 Vorentwurf

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN N. §9(4) BauGB

2.1.0 DACHGESTALTUNG

Die Gestaltung von Dächern muß folgenden Bedingungen genügen:

Dach-form : Satteldach (auch Auflösung in mehrere Pultdächer), Krüppelwalmdach, begrüntes Flachdach
-aufbauten : Spitz- oder Schleppgauben sind auf maximal 40% der Gebäude- bzw. Dachlänge zulässig. Breite ≤ 3,00m, Abstand untereinander und vom Ortgang > 1,50m.
-neigung : 25 bis 40°, im Gebiet 8.1 - 8.3 : 10° bis 40°
-farbe : rot
-first : Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

2.1.1 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.

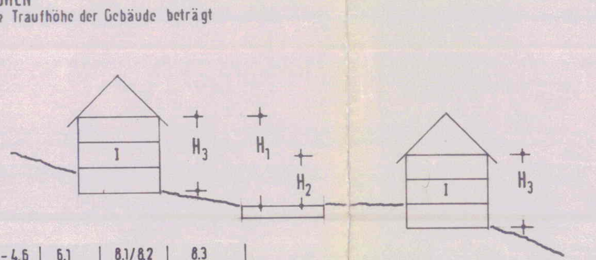
2.2.0 KUNSTSTOFFE, VERGLASUNGEN, FENSTER

2.2.1 Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Gebäuden sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile z.B. für Regenschutz-, Windschutz- und Sonnendächer oder Balkonbrüstungen unzulässig.

2.2.2 Fenster müssen stehende Formate haben (b<h)

2.3.0 GEBÄUDEHÖHEN

Die zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt



Gebiet	4.1 - 4.6	6.1	8.1/8.2	8.3
H_1	12,50	14,00	6,00	8,00
H_2	6,00	-	6,00	8,00
H_3	8,50	8,50	6,00	8,00

[m]

2.4.0 EINFRIEDUNGEN

2.4.1 Mauern sind als straßenseitige Einfriedung bei Verwendung von Naturstein-, Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk, Beton in Verbindung mit selbstkletternder Bepflanzung (z.B. wilder Wein, Efeu, Knöterich) zulässig. An den besonders gekennzeichneten Stellen ist die Errichtung von Mauern als Einfriedung zwingend festgesetzt.

2.4.2 Lattenzäune mit senkrecht stehenden Latten sind zulässig, Jägerzäune sind nicht zulässig.

2.4.3 Die Gesamthöhe darf 1,50m (bei Stützmauern 1,20m) die Sockelhöhe 0,50m betragen.

2.4.4 Für die seit- und rückwärtigen Einfriedungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune und/oder Hecken zulässig.

2.4.5 Im Gewerbegebiet sind nur in der Gehölzpflanzung stehende Maschendrahtzäune bis 2,00m Höhe zulässig.

2.5.0 MÜLLTONNENABSTELLPLÄTZE

sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

2.6.0 AUSSENWÄNDE

2.6.1 Außenwände - bei Fachwerkwänden die Gefache - sind zu verputzen. Grelle Farben und - bei Mehrfarbigkeit - große Farbkontraste sind zu vermeiden. Auf die Farbgebung der Nachbarbauten ist Rücksicht zu nehmen.

2.6.2 Bei der Verwendung von mehr als einer Farbe kann die Baugenehmigungsbehörde die Vorlage eines farbigen Fassadengestaltungsplanes mit detaillierten Materialangaben verlangen.

2.6.3 Naturstein-Sockelmauerwerk und Holzverkleidungen aus Schindeln oder Verbretterungen sind zulässig.

2.7.0 WERBEANLAGEN

2.7.1 Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Der Hinweis auf ein bestimmtes Produkt oder für einen Hersteller ist nur in untergeordneter Form und in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. (z.B. Brauerei und Gaststätte) Oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.

2.7.2 Schriftzüge dürfen in der Höhe ein Maß von 40cm nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.8.0 GARAGEN UND ÜBERDACHTE KFZ-STELLPLÄTZE

2.8.1 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen 1.3.2 und 2.1.0 eingehalten werden. Die Zustimmung der Nachbarn ist - auch bei nur einseitiger Grenzbebauung - nicht erforderlich.

2.8.2 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze mit Flachdach sind als Grenzbebauung zulässig, wenn die Nutzung des Flachdaches als Terrasse oder Sitzplatz ausgeschlossen ist und die ... des Nachbarn vorliegt.

2.8.3 An besonders auf der Grenze errichtete Garagen ist n. §7(2) HBO ...

2.8.4 Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze müssen an ihrer Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 4,50m einhalten.

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1 BAULICHER LÄRMSCHUTZ

Gebäude mit Wohnräumen sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das Schalldämmaß von Fenstern, die in Richtung der nachfolgend genannten Straße gelegen sind, muß mindestens 30 dB betragen: Aschaffenburger Straße

3.2 VERSIEGELUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Der Anteil der mit Beton, Betonstein, Pflaster oder Asphalt befestigten Flächen an den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen darf 30% nicht übersteigen.

3.3 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN

Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Bis zu einer Entfernung von 5m von Verkehrsflächen ist auf den privaten Wohnbaugrundstücken eine Grabgartennutzung nicht zulässig.

3.4 GRUNDDIENSTBARKEITEN

Auf den gekennzeichneten Flächen sind beschränkte persönliche Grunddienstbarkeiten gemäß §1090 BGB zur Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes einzurichten.

GELTUNGSBEREICH	BEGÜNSTIGTE
Flur 6, Nr. 83 und 84 : 3,00 m breiter Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Nr 84 sowie ihrer Verlängerung auf Nr. 83	Gemeinde Höchst i. Odw

4.0 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Bei Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen zur Grünordnung sind gleichwertige Ersatzmaßen festzulegen.

Legende

- Verkehrsfläche
- Grundstückseinfahrt, -einfahrtbereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
- Verkehrsfläche der Bundesbahn
- (WA) Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO
- (MI) Mischgebiet n. §6 BauNVO
- (GE) Gewerbegebiet n. §8 BauNVO
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Beschreibung der Maßnahmen: siehe Begründung
- Überbaubare Grundstücksfläche n. §23 BauNVO
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen & Sträuchern [1]
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [1]
- [1] Bei kleinen Flächen werden die Symbole für Bäume und Sträucher zur Kennzeichnung der Pflanzenstandorte verwendet
- Grünfläche Zweckbestimmung:
- öffentlicher Kinderspielplatz
- Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
- Zweckbestimmung: El. Strom
- Fläche für die Landwirtschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenze Bestand / Planung
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze n. §23 BauNVO
- Baulinie n. §23 BauNVO
- Hauptver-/-entsorgungsleitung unterirdisch: Abwassersammler; oberirdisch: Hochspannungsfreileitung
- Grundstückseinfahrt nicht zulässig
- Fläche für Böschung des Straßenkörpers n. §9(1)Nr. 26 BauGB
- vorhandene Gebäude, Überdachung
- 12 Flurstücksnummer
- II Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl n. §19 BauNVO
- (0,4) Geschoßflächenzahl n. §20 BauNVO
- o offene Bauweise n. §22 BauNVO
- a abweichende Bauweise
- Ga Fläche für Grenzbebauung mit Garagen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 4.3 Gebietsnumerierung
- vorh. Straßenbaum
- HINWEIS: wertvoller Baum

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert am 18.2.1986 (BGBl I S. 265)
2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763), zuletzt geändert am 23.1.1990 (BGBl I S. 127, 132)
4. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.7.1981 (BGBl I S. 833)
5. Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl I S. 2), zuletzt geändert am 12.7.1990 (GVBl I S. 395)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBl I S. 889)
7. Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.9.1980 (GVBl I S. 309) zuletzt geändert am 8.8.1986 (GVBl I S. 253)
8. Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl I S. 102)
9. Hessische Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Pflege von Grundstücken vom 4.8.1982 (GVBl. S. 213)
10. Hessisches Forstgesetz (ForstG) vom 4.7.1978 (GVBl. I S. 424, 584) zuletzt geändert am 29.3.1988 (GVBl. I S.)

VERFAHRENSGANG

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches durch Beschlüsse der Gemeindevertretung mit folgenden Verfahrensschritten aufgestellt:

NR.	VERFAHRENSSCHRITT	BESCHLUSS DATUM	RECHTSGRUNDLAGE	VERÖFFENTLICHT AM	DURCHFÜHRUNG
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	28.11.1985	§2(1) BBauG	11.04.1986	
2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG IN FORM DER AUSLEGUNG		§2a BBauG	13.06.1986	30.06.-15.07.86
3	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		§2(5) BBauG		09.12.86-9.2.87
4	AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES	23.04.1990	§3(2) BauGB	25.05.1990	05.06.-06.07.90
5	BERATUNG ÜBER VORGETRAGENE ANREGUNGEN UND BEDENKEN	05.11.90	§3(2) BauGB		
	MITTEILUNG DES BERATUNGSERGEBNISSES		§3(2) BauGB		23.10.91
6	VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES PLANENTWURFS	10.06.1991	§13(1) BauGB		08.07.-12.08.91
7	BERATUNG ÜBER VORGETRAGENE ANREGUNGEN UND BEDENKEN	30.09.1991	§3(2) BauGB		
	MITTEILUNG DES BERATUNGSERGEBNISSES				23.10.91
8	SATZUNGSBESCHLUSS	30.09.1991	§10 BauGB	IM MÜMLING-BOTEN	

Höchst i. Odw.
Der Gemeindevorstand

Höchst i.Odw., den 30. Sep. 1991

(Bürgermeister)

Gemeinde Höchst i. Odw.

Der Bebauungsplan wurde am gemäß §11(1) BauGB dem Regierungspräsidenten angezeigt. Der Regierungspräsident hat am erklärt / bis zum nicht geltend gemacht, daß Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung gemäß §6(2) BauGB rechtfertigen würden, nicht verletzt wurden.

Höchst i.Odw., den

(Bürgermeister)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß §11 BauGB wurde gemäß §12 BauGB am im Mümling-Boten bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Höchst i.Odw., den

(Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des rot umrandeten Teils nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 2. 1992
Az.: IV/34-61d 04/01 - Höchst - 2 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Berbig
02.1992

Gemeinde Höchst i.Odw.

Bebauungsplan Berbig

Verbindlicher Bauleitplan gem. §9 BauGB

Weiterer Planbestandteil: Begründung

DIPL-ING **Harald Hoppe**

Ingenieurbüro Höchst i.Odw.

BPC01-00